

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL III

PL 653 CORP.

Apelado

v.

HAMED INC., HASSAN
SABRI HAMED Y
OTROS

Apelante

KLAN201402091

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
San Juan

Civil. Núm.
KAC2011-0674
(906)

Sobre:
COBRO DE DINERO
Y VIOLACIÓN DE
CONTRATO Y DAÑOS

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry la Juez Colom García y el Juez Steidel Figueroa

Vizcarrondo Irizarry, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de febrero de 2016.

Comparece Hamed Inc., Hassan Sabri Hamed, y la Sociedad legal de Gananciales que tiene constituida con su esposa Hanan Hamdan (Hamed) y solicitan, mediante recurso de apelación, la revisión de una Sentencia Enmendada dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI). En el referido dictamen, el TPI declaró ha lugar la demanda presentada por PL 653 Corp. (PL 653) sobre cobro de dinero, violación de contrato y daños contra los aquí apelantes.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes en el pleito, examinados los alegatos, la transcripción del juicio, así como los documentos que surgen del expediente en este caso, CONFIRMAMOS la sentencia apelada por los fundamentos que exponemos a continuación. Veamos.

I

PL 653 presentó una demanda contra Hamed sobre cobro de dinero, violación de contrato y daños, el 16 de junio de 2011. Hamed presentó la correspondiente contestación a la demanda. Luego del correspondiente trámite procesal y realizado el descubrimiento de prueba, se celebró la vista con antelación a juicio y el juicio en su fondo los días 28 y 29 de mayo de 2013. Sometido el caso, el TPI dictó sentencia a favor de PL 653.

Entre las determinaciones de hechos realizadas por el foro de instancia en su dictamen, se estableció: que Hamed operaba la Farmacia Reyes en el edificio que luego adquirió PL 653; y que Hamed y PL 653 otorgaron, el 31 de mayo de 2007, un contrato de arrendamiento sobre la primera planta y alrededor de 250 pies del sótano del edificio que era propiedad de PL 653; el contrato no incluyó disposiciones que le concedieran a Hamed el derecho de estacionamiento en la propiedad.

El TPI señaló que del referido contrato de arrendamiento surgía: un canon de arrendamiento mensual de \$4,500; la obligación de Hamed de hacer un depósito inicial de \$4,500; un término fijo de duración de 5 años, con fecha de expiración al 31 de mayo de 2012; la obligación de Hamed de responder por el 36 % de aumento en contribuciones territoriales; y por los daños al local; una admisión de que las facilidades ofrecidas al firmarse el contrato eran adecuadas; una cláusula afirmando que las mejoras que se llevaran a cabo serían para el beneficio de la arrendadora al terminar el arrendamiento. Conforme a las disposiciones del contrato las partes pactaron además que cualquier acuerdo anterior quedaba sin validez y que el contrato representaba la totalidad del acuerdo entre las partes. El contrato también establecía que si el arrendatario violaba el

contrato y el arrendador tenía que acudir al Tribunal, el arrendatario asumía los gastos de costas y honorarios.

El TPI determinó además que con carta fechada el 2 de mayo de 2011 Hamed notificó a PL 653 la intención de desocupar la propiedad ese mismo día, pero fue el 30 de junio de 2011 que Hamed, mediante carta dirigida a la Arquitecta María Rossi, entregó las llaves y un cheque de \$4,500. El TPI también determinó que Hamed recibió la propiedad arrendada con un sistema de aire acondicionado funcionando adecuadamente y que al desalojar el local se llevó todas las máquinas de aire acondicionado y, al así hacerlo, ocasionó daños sustanciales al local.

La parte demandante, PL 653, durante la vista celebrada en su fondo presentó un perito para sostener la cuantía de los daños sufridos a la propiedad y maquinaria de aires acondicionados que se llevó Hamed. Este estimó ambos gastos en \$19,300 que el TPI acogió. Por su parte, Hamed no presentó testimonio pericial alguno para establecer la necesidad de reparaciones o que la condición de la propiedad al entregar respondiera al desgaste de un uso ordinario o razonable. Tampoco presentó el testimonio de Hassan, su presidente, sino que declaró en la vista su hermano, Mohamed. El TPI estableció que Hamed dejó de pagar el canon mensual en 13 ocasiones para un total de \$58,500 (mayo 2011 a mayo 2012). Del aumento en contribución de la propiedad que hizo el CRIM le correspondió a Hamed el pago de \$1,208.

Conforme a tales determinaciones de hechos el TPI entendió que procedía la demanda instada por PL 653 contra Hamed y ordenó: el pago de 13 cánones a razón de \$4,500 para un total de \$58,500; \$1,208 por participación de Hamed en

aumento de contribución de la propiedad (CRIM); \$14,800 por daños a la propiedad y reemplazo de maquinaria de aire acondicionado; interés legal de 4.255 sobre la sentencia; costas y gastos; y \$2,00 en honorarios de abogado.

Inconforme con el dictamen, Hamed apela la sentencia y plantea los siguientes señalamientos de error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia en su sentencia enmendada del 3 de diciembre de 2014, declarando con lugar la demanda instada por la demandante y obviando decretar la existencia de evidencia documental, testifical y circunstancial, sobre un hecho esencial que constituía causa suficiente en derecho para que pudiera decretarse resuelto y terminado un contrato de arrendamiento de una farmacia, por razón de que los arrendadores unilateralmente decretaron prohibir el uso del estacionamiento del edificio donde ubicaba la farmacia, luego de un periodo donde se reconoció el derecho del uso del mismo.

Erró el Honorable Tribunal al aplicar la regla de evidencia, 32 L.P.R.A. AP VI R. 304 sobre la presunción al no presentarse un testigo anunciado, asunto que fue controvertido y no aceptado por el TPI.

Erró el TPI al contradecirse cuando determinó como un hecho probado el que el contrato en discusión no fue nunca enmendado de forma escrita en relación a que incluía el estacionamiento y el uso del sótano del edificio no obstante que hubo negociaciones y múltiples comunicaciones y requerimientos verbales entre las partes, razón por la cual no resultaba entonces ilegal la resolución del contrato firmado por los demandados ante la irracionalidad de los demandantes en reconocer lo pactado.

II

Apreciación de la prueba.

Conforme a nuestro ordenamiento jurídico, la discreción judicial permea la evaluación de la evidencia presentada en los casos y controversias. Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch, 176 DPR 951, 974 (2009). Por ello las decisiones del foro de instancia están revestidas de una presunción de corrección. Vargas Cobián v. González Rodríguez, 149 DPR 859, 866

(1999). Como regla general, un tribunal apelativo no debe intervenir con las determinaciones de hechos ni con la adjudicación de credibilidad que haya efectuado el juzgador de los hechos, ni tiene facultad de sustituir por sus propias apreciaciones, las determinaciones del foro de instancia. Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo, 171 DPR, 717 (2007); Rolón v. Charlie Car Rental, 148 DPR 420, 433 (1999). En lo pertinente, las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, disponen lo siguiente:

[...] Las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de las personas testigos.

(Énfasis nuestro.) Regla 42.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2.

El fundamento de esta deferencia hacia el Tribunal de Primera Instancia radica en que el juez inferior tuvo la oportunidad de observar toda la prueba presentada y, por lo tanto, se encuentra en mejor posición que el Tribunal de Apelaciones para considerarla. Sepúlveda v. Departamento de Salud, 145 DPR 560, 573 (1998). Por tal razón se ha reiterado la norma fundamental de nuestro ordenamiento jurídico de que los tribunales apelativos, en ausencia de error, pasión, prejuicio o parcialidad, no deben intervenir con las determinaciones de hecho, la apreciación de la prueba y las adjudicaciones de credibilidad realizadas por los tribunales de instancia. Arguello v. Arguello, 155 DPR 62, 78-79 (2001). Esta norma fue reiterada en Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 DPR 750, 771 (2013), donde el Tribunal Supremo expresó lo siguiente:

Una de las normas más conocidas en nuestro ordenamiento jurídico es que los tribunales apelativos no intervendremos con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad y las determinaciones de hechos que realizan los tribunales de instancia, a menos que se demuestre que el juzgador actuó movido por pasión, prejuicio o parcialidad o que incurrió en error manifiesto.

En torno a la prueba testifical específicamente, el juzgador es quien de ordinario está en mejor posición para aquilatarla, ya que fue quien vio y oyó a los testigos. En definitiva, es quien puede apreciar su *demeanor*; es decir, gestos, titubeos, contradicciones, dudas, vacilaciones y, por consiguiente, ir formando en su conciencia la convicción en cuanto a si dicen o no la verdad. Argüello López v. Argüello García, 155 DPR 62, 78 (2001); Colón v. Lotería, 167 DPR 625, 659 (2006); Suárez Cáceres v. C.E.E., 176 DPR 31, 67-68 (2009). Así, las determinaciones del tribunal de origen no deben ser descartadas arbitrariamente ni sustituidas por el criterio del tribunal apelativo a menos que éstas carezcan de una base suficiente en la prueba presentada. Pueblo v. Maisonave, 129 DPR 49, 62 (1991).

Conforme a tal normativa jurídica y legal se impone un respeto a la apreciación de la prueba que hace el Tribunal de Primera Instancia ya que los foros apelativos solo contamos con récords "mudos e inexpressivos". Trinidad v. Chade, 153 DPR 280, 291 (2001); Pérez Cruz v. Hospital La Concepción, 115 DPR 721, 728 (1984). Por lo cual la intervención del foro apelativo con esa prueba tiene que estar basada en un análisis independiente de la prueba desfilada y no a base de los hechos que exponen las partes. Hernández Barreras v. San Lorenzo Construction Corp., 153 DPR 405, 425 (2001). Adicional a ello el Tribunal Supremo ha reconocido reiteradamente que "cuando existe conflicto entre las pruebas, corresponde precisamente al

juzgador de los hechos dirimirlo". Flores v. Soc. de Gananciales, 146 DPR 45, 50 (1998).

Obligaciones y Contratos

Los contratos existen desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3371. Existe un contrato cuando concurren los siguientes requisitos: (a) consentimiento de los contratantes; (b) objeto cierto que sea materia del contrato y (c) causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3391. Una vez concurren las condiciones esenciales para su validez, los contratos son obligatorios. Art. 1230 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3451. El consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y la aceptación sobre la cosa y la causa que ha de constituir el contrato. Art. 1214 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3401.

Los contratos son negocios jurídicos bilaterales que constituyen una de las fuentes de las obligaciones. Amador Parrilla v. Concilio Iglesia Universal, 150 D.P.R. 571 (2000). Estos pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral, ni al orden público. Art. 1207 Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3372; Irizarry López v. García Cámara, 155 D.P.R. 713 (2001); Amador Parrilla v. Concilio Iglesia Universal, *supra*. Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos. Art. 1044 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 2994. Por tanto, los tribunales de justicia no pueden relevar a una parte de cumplir con lo que se obligó a hacer mediante contrato, cuando dicho contrato es legal y válido

y no contiene vicio alguno. De Jesús González v. Autoridad de Carreteras, 148 D.P.R. 255 (1999); Mercado, Quilinchini v. U.C.P.R., 143 D.P.R. 610, 627 (1997).

III

En este caso la parte apelante señala como primer error cometido por el TPI que incidió el foro al declarar ha lugar la demanda. Alega que el TPI no tomó en consideración la evidencia documental, testifical y circunstancial para determinar que en efecto el contrato de arrendamiento se podía resolver. Sostiene que el arrendador determinó prohibir el uso del estacionamiento del edificio que usaba la farmacia luego de que pasó un periodo donde se reconoció el derecho de utilizar el mismo y que tal prohibición dio lugar a que procediera la resolución del contrato. Este señalamiento de error no se sostiene.

Para sostener su argumento la apelante parte de la premisa de que en este caso se probó que el uso del estacionamiento era parte del contrato de arrendamiento y que fue dicha prohibición la causa principal para resolver el contrato. Ahora bien, de un examen exhaustivo de los documentos que surgen del expediente sobre la prueba presentada durante el juicio, tales determinaciones de hechos no se sostienen. En el contrato de arrendamiento que otorgaron las partes no se especifica nada sobre el uso del espacio de estacionamiento como parte del contrato. El TPI, quien escuchó los testimonios vertidos en juicio y sus versiones de los hechos, no encontró como hecho probado que las partes -Hasam y PL 653- al contratar sobre el arrendamiento tuvieran la intención de incluir el uso del estacionamiento, ello contrario a lo que sostiene la apelante en este recurso.

El tribunal apelativo no debe intervenir con las determinaciones de hechos ni con la adjudicación de credibilidad que haya efectuado el juzgador de los hechos. Tampoco tiene la facultad de sustituir, por sus propias apreciaciones, las determinaciones del foro de instancia. En lo que respecta a las determinaciones del hechos basadas en el testimonio oral, estas no se dejarán sin efecto, salvo que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de las personas testigos. Por tal razón, la intervención del foro apelativo con esa prueba tiene que estar basada en un análisis independiente sobre la prueba desfilada y no a base de los hechos que exponen las partes.

En este caso no se presenta evidencia documental o testifical considerada por el TPI que demuestre que el estacionamiento era parte del contrato de arrendamiento, ni que el arrendador incumpliera con alguna condición del contrato para que la arrendataria aquí apelante, Hamed, pudiera -conforme a derecho- resolver el mismo.

Como segundo señalamiento de error la parte apelante sostiene que incidió el TPI al aplicar la Regla de Evidencia 304 32 LPRA Ap. IV, sobre la presunción de no presentar un testigo anunciado. Arguye que en este caso la parte demandante, PL 653, utilizó todos los testigos de la parte demandada y aquí apelante; que en este caso testificó el hermano del señor Sabri, Mohamed, y el testimonio del señor Sabri como testigo no presentado era repetitivo. Sostiene también que la aplicación de tal presunción en este caso resultaría en una injusticia.

Sabido es que los tribunales de instancia tienen amplia discreción en lo que se refiere a los procesos interlocutorios y las

determinaciones sobre las vistas que se celebran ante su consideración. En este caso se celebró una vista con antelación a juicio donde la parte apelante anunció que presentaría como testigo al presidente de Hamed, el señor Sabri; y la parte demandante se reservó el derecho de usar como testigo propio a cualquier testigo anunciado por la parte demandada. El día del juicio en su fondo el señor Sabri, que estaba anunciado como testigo de la parte demandada, no compareció. Conforme lo determinó el TPI, su incomparecencia no fue justificada por alguna prueba sino que la parte se limitó a informar que el señor Sabri se encontraba fuera de Puerto Rico. La parte demandante aquí apelada solicitó que se aplicara la Regla 304 inciso 5 de Evidencia que sostiene “[t]oda evidencia voluntariamente suprimida resultará adversa si se ofreciere” el TPI así lo hizo. No vemos que con tal proceder el TPI haya errado en la aplicación de la ley, ni que tal actuación causara una injusticia. Consideramos que, en este caso, aún si no se tomare en cuenta tal testimonio como uno adverso bajo la Regla 304 de Evidencia, la prueba testifical y documental presentada en el juicio son suficientes para sostener las determinaciones de hechos y la aplicación del derecho realizada por el TPI.

En su último señalamiento de error la parte apelante, Hamed, sostiene que incidió el TPI al determinar por un lado que el contrato no fue enmendado de forma escrita para incluir el uso del estacionamiento y resolver, a su vez, que el apelante violó el contrato al entregar la propiedad y decretar resuelto el mismo.

Nuevamente la parte apelante, en este error, sostiene que en el contrato de arrendamiento estaba incluido el uso del estacionamiento. Sin embargo, no hay evidencia de que cuando

Hamed y PL 653 contrataron el arrendamiento del local, este incluyera el uso del estacionamiento en el espacio arrendado. El contrato admitido en evidencia tiene unas cláusulas claras y específicas en cuanto al espacio arrendado y la obligación monetaria a la cual Hamed se obligó a pagar. El hecho de que previo al contrato de arrendamiento del 31 mayo 2007 se le haya permitido a la parte utilizar un área como estacionamiento, no quiere decir que las partes que realizaron el contrato tuvieran la voluntad de incluir tal espacio en el área arrendada y más cuando el contrato establece:

Este contrato de arrendamiento representa íntegramente la totalidad del acuerdo entre los comparecientes. Cualquier acuerdo, entendido, convenio o contrato oral o escrito anterior al otorgamiento de este contrato por la presente queda sin fuerza, vigor o validez. Este no podrá ser enmendado o modificado excepto mediante otro escrito otorgado por los aquí comparecientes.¹

En este caso no hay evidencia que demuestre que cuando las partes realizaron el contrato de arrendamiento este incluyera el estacionamiento; o que, posterior al contrato se haya enmendado el mismo para incluir el área de estacionamiento en este. Los errores aducidos por la parte apelante no fueron cometidos.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, CONFIRMAMOS la sentencia apelada.

Notifíquese.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

¹ Véase: Contrato de arrendamiento de 31 de mayo de 2007, págs. 6-7; apéndice de la parte apelante, págs. 53-54.

